

Generelt om boligændringer og boligforbedringer i en almen bolig

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at den enkelte kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov.

Reglerne er indført for, at der kan anlægges en fleksibel og liberal praksis, således at beboerne får mulighed for at udføre flere arbejder og forbedringer i boligen, end man kunne tidligere.

Der kan foretages ændringer og forbedringer både inde i boligen og udenfor. Vedlagte skema viser, hvilke arbejder der kan udføres og hvilke særlige betingelser, der knytter sig til det enkelte arbejde.

Ud over de lovfæstede råderetsarbejder kan afdelingsmødet træffe beslutninger om tilladelse af arbejder, der kan foretages i og udenfor boligen.

Ved siden af råderetsreglerne gælder installationsretten. Her gives der ret til at udføre sædvanlige installationer i boligen, herunder ret til at opsætte antenne for at modtage radio- og tv-programmer. Reglerne herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

Følgende generelle regler er gældende:

- Der skal altid fremsendes en ansøgning/anmeldelse til boligorganisationens administration.
- Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.
Hvis ikke der foreligger et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen har modtaget en anmeldelse om arbejder, kan lejeren dog påbegynde arbejdet uden tilladelse. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.
Arbejder under *Installationsretten* skal kun anmeldes og kan påbegyndes umiddelbart efter anmeldelsen, men love og regler skal overholdes, så det anbefales at afvente boligorganisationens besvarelse.
- Visse arbejder giver ret til godtgørelse for udgifterne ved fraflytning.
Der henvises til den skematiske fremstilling.
Arbejder under installationsretten giver ikke ret til godtgørelse.
- For arbejder, der ikke er forbedringer og hvor der kræves reetablering ved fraflytning, skal der altid betales et rimeligt depositum til sikkerhed for reetableringsudgifterne.

Administration:

KAB
Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00
E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Samvirkende Boligselskaber
3023 -8 Herlevhuse
Godkendt på afdelingsmødet den 28. oktober 2013**

Installationsretten.

Der henvises til lov om leje af almene boliger samt bekendtgørelse.
Installationsretten omfatter en ret til installation af alle sædvanlige
husholdningsmaskiner m.v.
Detaljer om reglerne udleveres på ejendomskontoret.
Se i øvrigt skema.

Forklaring til overskrifterne i råderetsskemaet.

Der skal ansøges og anmeldes.

Anmeldelse bruges ved forbedringer inde i boligen, ved ændringer af skillevægge og ved råderet uden for boligen.

Derimod skal der *ansøges* om at foretage boligændringer inde og udenfor boligen, som ikke er en forbedring.

Kommunal anmeldelse og/eller godkendelse:

I nogle tilfælde skal ændringer i boligen, samt registrering i BBR, anmeldes til kommunen. Administrationen giver retningslinjerne i forbindelse med behandling af det anmeldte eller ansøgte.

Godkendelse før opstart og ved afslutning.

For at en sag kan få et godt forløb, er det nødvendigt at reglerne om ansøgning/anmeldelse overholdes, og at det udførte godkendes af ejendomskontoret eller driftschefen ved afslutning.

Det udførte er en forbedring.

Forbedringer giver ret til at søge om godtgørelse, såfremt det tilfører det lejede værdi og ikke er særligt energiforbrugende.

Ret til godtgørelse efter gældende regler.

En beboer opnår ret til en økonomisk godtgørelse ved fraflytning, hvis beboeren har udført og afholdt dokumenterede udgifter i forbindelse med forbedringer, der er anmeldt og godkendt, efter gældende regler i bekendtgørelse om drift af almene boliger og i lov om leje af almene boliger. Kopi af disse paragrafer kan udleveres på ejendomskontoret.

Sagen henhører til installationsretten.

Installationsretten giver ikke ret til godtgørelse, til gengæld er installationen beboerens ejendom, og skal fjernes ved fraflytning. Et depositum sikrer at der kan retableres ved fraflytning, såfremt dette bliver nødvendigt.

Administration:

KAB
Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00
E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Samvirkende Boligselskaber
3023 -8 Herlevhuse
Godkendt på afdelingsmødet den 28. oktober 2013**

Der kræves autorisation.

Nogle opgaver i forbindelse med forbedringsarbejder, kræver en autorisation. Dette kan være vvs, EL og arbejde på fællesantenneanlæg. Ejendomskontoret vil være behjælpelig med at udpege de opgaver eller følgeopgaver der kræver autorisation af de udførende.

Der kræves depositum.

Ved arbejder der ikke kategoriseres som forbedringsarbejder, og hvor der kræves retablering ved fraflytning, kan der opkræves et depositum til brug for retablering, såfremt afdelingen udfører dette i forbindelse med fraflytning.

Der opkræves huslejetillæg til vedligehold.

De råderetsarbejder der giver ret til godtgørelse ved fraflytning, tilhører afdelingen. Det er derfor også afdelingen der afholder vedligeholdelse, og lov om leje af almene boliger giver mulighed for, at opkræve en lejeforhøjelse der kan dække de særlige vedligeholdelsesomkostninger, som beboerens forbedring skønnes at medføre.

Kommunal godkendelse er påkrævet.

Hvor der arbejdes med kloak, omlægning af afløb samt bærende konstruktioner, herunder statik i bygninger, skal der søges om godkendelse hos kommunen forud for arbejdets igangsættelse. Udgifter til projektering og ansøgning afholdes af ansøger.

Retablering ved fraflytning.

I sager hvor der ikke er tale om forbedringer, kan afdelingen kræve retablering ved fraflytning, og dette vil fremgå af tilladelsen det det udførte.

Anvisninger for udførelse. Alle arbejder skal udføres iht. BBR10, gældende regler og håndværksmæssigt korrekt.

Beboer skal altid søge om at udføre forandringer i det lejede, og ejendomskontoret og administrationen vil være behjælpelig med at oplyse om muligheder. Samtidig giver ansøgningen også mulighed for at orientere beboeren om de særlige tiltag der skal tages hensyn til, i forbindelse med det ansøgte.

For at en sag kan få et godt forløb og overtages af afdelingen, skal der foreligge en skriftlig godkendelse af det udførte, og den kan kun gives hvis det udførte er håndværksmæssigt korrekt udført, og i overensstemmelse med det ansøgte, og med den givne tilladelse. Tvister kan indbringes for beboerklagenævnet af begge parter.

Administration:

KAB
Vester Voldgade 17 · 1552 København V · Tlf. 33 63 10 00
E-mail: kab@kab-bolig.dk · Hjemmeside: www.kab-bolig.dk